**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ**

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

**«ЧИТИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ЧитГУ)**

**Институт переподготовки и повышения квалификации**

**Кафедра Гражданского права и гражданского процесса**

**КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

Товарищество собственников жилья (кондоминиум).

по дисциплине «Гражданское право Российской Федерации»

Вариант № 2

Выполнил:ст. гр. ЮС09-3

Лядова А.С.

Проверил: Колесникова М. М.

Чита 2010

**План**

Введение……………………………………………………………………………

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ………………………………………………

1.1. Основные понятия……………………………………………………………

1.2. Отношения, регулируемые законодательством о кондоминиумах и товариществах собственников жилья…………………………………………..

1.3. Законодательство и иные правовые акты о кондоминиумах и товариществах собственников жилья……………………………………………

1.4. Сфера действия настоящего Федерального закона………………………...

ГЛАВА II. ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ…………………………

2.1. Объекты в кондоминиуме………………………………………………….

2.2. Права собственности на помещения в кондоминиуме…………………..

2.3. Общее имущество в кондоминиуме……………………………………….

2.4. Права собственности на общее имущество в кондоминиуме……………...

2.5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме……………………………………………………………………..

2.6. Установление границ земельных участков в кондоминиуме………………

2.7. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме в существующей застройке………………………………………………………..

2.8. Изменения границ недвижимого имущества в кондоминиуме…………….

2.9. Защита прав покупателей помещений в кондоминиуме…………………

ГЛАВА III. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ И ЕГО ОБСЛУЖИВАНИЕ……………………………………………………………….

3.1. Управление кондоминиумом…………………………………………………

3.2. Организация управления кондоминиумом……………………………….

3.3. Организация общего собрания домовладельцев…………………………

3.4. Обслуживание и эксплуатация недвижимого имущества в кондоминиуме

Заключение…………………………………………………………………………

Список использованной литературы……………………………………………

**Введение**

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. Основные понятия**

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Домовладелец - собственник помещения в комплексе недвижимого имущества - кондоминиуме, он же - участник долевой собственности на общее имущество.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Доля участия - установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья.

Застройщик - любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

**2.2. Отношения, регулируемые законодательством о**

**кондоминиумах и товариществах собственников жилья**

Законодательство о кондоминиумах и товариществах собственников жилья устанавливает:

отношения собственности в кондоминиуме;

порядок образования, эксплуатации, приращения, отчуждения и передачи прав на недвижимое имущество в кондоминиуме;

требования к государственной регистрации недвижимого имущества, являющегося объектом отношений собственности в кондоминиуме;

порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме, создания, функционирования и ликвидации товарищества собственников жилья.[[1]](#footnote-1)

**1.3. Законодательство и иные правовые акты о**

**кондоминиумах и товариществах собственников жилья**

1. Законодательство о кондоминиумах и товариществах собственников жилья относится к гражданскому законодательству и включает в себя настоящий Федеральный закон, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие гражданские правоотношения.

Содержащиеся в законодательстве жилищные правоотношения регулируются также иными законодательными актами Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации.

2. Отношения, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона, могут регулироваться указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

**1.4. Сфера действия настоящего Федерального закона**

1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения собственности в кондоминиумах, помещения в которых принадлежат не менее чем двум домовладельцам, на вновь создаваемые кондоминиумы в процессе строительства и реконструкции, а также на все товарищества, товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Российской Федерации, с участием российских и иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства, если иное не установлено международными договорами.

**ГЛАВА II. ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ.**

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ**

**2.1. Объекты в кондоминиуме**

1. В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

несколько компактно расположенных зданий или сооружений - односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

2. Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок-секции не нарушат целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

**2.2. Права собственности на помещения в кондоминиуме**

1. Собственником помещения в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец, один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

**2.3. Общее имущество в кондоминиуме**

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

**2.4. Права собственности на общее**

**имущество в кондоминиуме**

1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Федерального закона.

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом.

**2.5. Определение долей в праве общей собственности**

**на общее имущество в кондоминиуме**

1. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если решением общего собрания домовладельцев, принятым в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой, или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество (далее - соглашение домовладельцев) не установлено иное.

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев.

Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

2. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

3. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

**2.6.Установление границ земельных участков**

**в кондоминиуме**

1. Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

2. Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в кондоминиуме определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населенных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

3. Порядок, установленный в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в кондоминиуме.

4. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

**2.7. Передача в собственность земельных участков**

**в кондоминиуме в существующей застройке**

1. В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

2. Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством.

3. Органы, уполномоченные устанавливать границы и размеры земельных участков в кондоминиумах, обязаны в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 статьи 10 настоящего Федерального закона, границы и размеры земельного участка в кондоминиуме.

4. Передача в собственность бесплатно нормативной части земельных участков и продажа или передача в аренду сверхнормативной части земельных участков осуществляются государственными органами исполнительной власти или органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

**2.8. Изменения границ недвижимого имущества**

**в кондоминиуме**

1. Домовладелец при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества может убрать или перенести любые разделительные перегородки или проделать в них либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки либо стены полностью или частично являются общим имуществом в кондоминиуме), если подобные действия не ослабляют несущую способность здания, не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования здания.

2. Границы между смежными помещениями могут быть передвинуты или существующие помещения могут быть разделены на два или более помещения без согласия других домовладельцев в том случае, если подобные передвижки или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений или доли участия других домовладельцев.

3. Границы между смежными помещениями могут быть перенесены или существующее помещение может быть разделено на два или более помещения, если любые вновь образуемые помещения будут иметь отдельные входы, а жилые помещения - санузел и кухню и если это не противоречит положениям настоящего Федерального закона, а в случае существования товарищества - его уставу, и только после внесения соответствующей поправки в паспорт домовладения на основании соответствующего заявления, которое должно быть подано домовладельцами этих помещений. В случае наличия товарищества заявление подается в товарищество.

4. Товарищество готовит и регистрирует необходимые поправки к паспорту домовладения, отражающие раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников таких помещений. Все эти работы ведутся за счет домовладельцев, подавших заявление на изменение границ или раздел помещений.

5. Указанные действия домовладелец вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства.

**2.9. Защита прав покупателей помещений в кондоминиуме**

1. Продавец, подготавливая предложение о продаже помещения в кондоминиуме, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, обязан предоставить документы со следующими сведениями:

1) при отсутствии товарищества сообщаются:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

2) при наличии товарищества в дополнение к сведениям, перечисленным в подпункте 1 настоящей статьи, сообщаются:

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

2. Продавец отвечает за убытки, понесенные покупателем помещения в результате непредоставления указанных сведений либо искажений или неточностей, содержавшихся в официальном предложении о продаже помещения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Государственная регистрация кондоминиума.

Паспорт домовладения

1. Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладения.

2. Паспорт домовладения составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натурных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления кондоминиумом) у домовладельцев, службы заказчика либо товарищества.

3. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме, включая:

запись о том, что данное домовладение представляет собой кондоминиум, зарегистрированный в едином государственном реестре;

реквизиты банка данных органа, осуществляющего государственную регистрацию и учет имущества и прав собственности на него, в котором хранится копия паспорта домовладения;

при наличии государственного земельного кадастра - государственный кадастровый номер домовладения;

почтовый адрес домовладения;

топографическое описание и ситуационный план участка домовладения;

планы этажей зданий и сооружений с фиксацией названия, номера каждой отдельной части домовладения и ее площади, высоты этажей;

сведения о материалах и иных характеристиках несущих и ограждающих ненесущих конструкций;

историческая справка - год постройки и реконструкции, проектные и строительные организации, прошлые и настоящие собственники кондоминиума;

сведения об инвентаризационной стоимости кондоминиума.

4. По решению органов местного самоуправления обновление и копирование паспорта домовладения могут осуществляться за счет местного бюджета.

Бремя домовладельца в кондоминиуме по содержанию и ремонту помещений

1. Домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

2. Домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

3. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат домовладельца на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

Бремя домовладельцев в кондоминиуме по содержанию

и ремонту общего имущества в кондоминиуме

1. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

2. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

Обязательные платежи домовладельцев в кондоминиуме

1. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев - собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

2. Домовладельцы (физические и юридические лица) в кондоминиуме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

3. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием товарищества собственников жилья может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет товарищества.

Размеры обязательных платежей домовладельцев в кондоминиуме на содержание и ремонт общего имущества

1. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

2. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).

Предоставление дотаций, компенсаций и субсидий

в кондоминиуме.

Социальная защита домовладельцев, нанимателей и арендаторов жилых помещений в кондоминиуме осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Российской Федерации, соответствующими решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, путем:

передачи товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

предоставления компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа домовладельцев, нанимателей и арендаторов;

предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья в кондоминиуме.

**ГЛАВА III. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ И ЕГО ОБСЛУЖИВАНИЕ**

**3.1. Управление кондоминиумом**

1. Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.

2. Управление кондоминиумом может осуществляться путем:

непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

образования домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Способ управления кондоминиумом может быть изменен в любое время по решению домовладельцев.

4. Неизбрание домовладельцами в течение шести месяцев способа управления кондоминиумом, в котором более 50 процентов площади помещений находится в частной собственности, влечет наложение штрафа на домовладельцев - граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме.

азмер штрафа устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.[[2]](#footnote-2)

**3.2. Организация управления кондоминиумом**

1. Управление кондоминиумом домовладельцами непосредственно допускается в случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным домовладельцам.

2. В других случаях домовладельцы (в составе не менее двух) на добровольной основе вправе выбрать один из способов управления недвижимым имуществом, перечисленных в статье 20 настоящего Федерального закона.

3. Выбор способа управления кондоминиумом осуществляется на общем собрании домовладельцев. Общее собрание домовладельцев может быть собрано по инициативе любого числа домовладельцев, застройщика, предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится имущество, органов местного самоуправления либо иного заинтересованного лица.

4. В случае принятия домовладельцами решения о передаче функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги передача производится по договору, заключаемому в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

5. Организация и сфера деятельности службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги определяются соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления, выступающими от имени собственника жилищного фонда - Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

6. Во вновь создаваемых кондоминиумах образуются товарищества собственников жилья в соответствии с главой VI настоящего Федерального закона.

**3.3. Организация общего собрания домовладельцев**

1. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями статьи 9 настоящего Федерального закона.

В случае, когда в государственной и (или) муниципальной собственности находится более 30 процентов площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными домовладельцами пропорционально доле их участия части принадлежащих ему голосов на общем собрании (свыше 30 процентов голосов).

4. Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

5. Общее собрание домовладельцев ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих домовладельцев или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание домовладельцев ведет инициатор собрания.

6. На общем собрании по выбору способа управления кондоминиумом принимается решение: либо о передаче недвижимого имущества в управление уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги, либо об образовании товарищества собственников жилья и утверждении его устава.

7. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

8. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

**3.4.Обслуживание и эксплуатация недвижимого**

**имущества в кондоминиуме**

1. Для реализации целей обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан обслуживание и эксплуатация недвижимости в кондоминиуме должны осуществляться физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на осуществление ремонтно-эксплуатационной или строительной деятельности в случае, если закон требует наличия такой лицензии.

2. Физические и юридические лица, осуществляющие ремонтно-эксплуатационную или строительную деятельность, выполняют работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг, строительству дополнительных объектов в кондоминиуме по договорам с лицами, управляющими кондоминиумом (домовладельцами, уполномоченными государством или органом местного самоуправления службами заказчика, товариществами собственников жилья или уполномоченными ими на то управляющими - физическими лицами или организациями).

3. Ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума либо выполнение несложных строительных работ может осуществляться непосредственно домовладельцами или товариществом собственников жилья. Товарищество собственников жилья должно иметь соответствующее специальное разрешение (лицензию) на соответствующие виды деятельности, если законом эти виды деятельности отнесены к перечню лицензируемых.

**Заключение**

**Таблица: «Отличия перерыва и приостановления срока исковой давности»**

|  |  |
| --- | --- |
| Статья 212. Субъекты права собственности | Статья 213. Право собственности граждан и юридических лиц |
| 1. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. | 1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. |
| 2. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. | 2. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Кодекса. |
| 3. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом. | 3. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям. |
| 4. Права всех собственников защищаются равным образом. | 4. Общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды являются собственниками приобретенного ими имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители (участники, члены) этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организации. В случае ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в ее учредительных документах. |

**Список использованной литературы**

**Нормативно-правовые акты**

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)

2."Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 29.06.2009)

3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 23.07.2008, с изм. от 03.06.2009)

4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 08.05.2009) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 22.12.2004).

**Литература**

1. Борисов А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой, части второй, части третьей (постатейный) с постатейными материалами.– М., 2002.
2. Брагинский М.И. Сделки: понятие, виды и формы (комментарий к новому ГК РФ). М., 2005.
3. Витрянский В.В., Суханов Е.А. Новый Гражданский кодекс РФ об акционерных обществах и иных юридических лицах. М., 2005.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / Сост. Д.В. Мурзин.– М., 2004.
5. Гражданское право. Часть первая (конспект лекций). – Автор-составитель: Р. Беленков. М., 2004.
6. Гражданское право: в 2 т. Том I. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – М., 2002.
7. Гражданское право. Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – М., 2007.
8. Гражданское право. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 2001.
9. Гражданское право: Учебник для вузов /Под ред. проф. В.В. Залесского, проф. М.М. Рассолова. – М, 2002.
10. Грибанов В.П. Юридические лица. М.,2006.
11. Грибанов В.П. Сроки в гражданском праве. М., 2007.
12. Гринкевич А.П. Гражданско-правовая ответственность казны // Хозяйство и право2006. № 4.
13. Гришаев С.П. Гражданское право. Часть первая в вопросах и ответах. Учебное пособие. – М., 2003.
14. Гуев А.Н. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. – М., 2003.
15. Зивс С.Л. Источники права. М., 2001.
16. Калмыков Ю.Х. Вопросы применения гражданско-правовых норм. Саратов,2006.
17. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.:, 2003.
18. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). / Под ред. О.Н. Садикова. – М., 2008.
19. Комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ. Для предпринимателей. М.И. Брагинский и Е.А. Суханов. М., 2005.
20. Новицкий И.Б. Источники гражданского права. М.,2007.
21. Тархов В.А. Гражданское правоотношение. Уфа, 2005.

**Задачи**

1. **Задача.** Признанный в установленном законом порядке недееспособным гражданин Булкин на протяжении нескольких месяцев покупал по одной авторучке в день в одном и том же магазине. Назначенная его опекуном жена принесла в магазин все приобретённые авторучки и потребовала от директора магазина вернуть оплаченные за них деньги.

Директор магазина отказался выполнить требование жены Булкина, сославшись на то, что Булкин совершал мелкие бытовые сделки, которые любой гражданин вправе совершать самостоятельно.

Кто прав в этом споре?

**Решение**

В данном споре прав директор магазина.Согласно статьи 29. Признание гражданина недееспособным.

1. Гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека.

2. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.

3. Если основания, в силу которых гражданин был признан недееспособным, отпали, суд признает его дееспособным. На основании решения суда отменяется установленная над ним опека.

Статья 171. Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным

1. Ничтожна сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства.

Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах.

Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

2. В интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина.

1. **Задача.** В сентябре 1998 г. Сорокин, выйдя после работы из проходной завода, увидел своего старого друга Меркурьева, который предложи подвезти его до дома на собственной автомашине. Сорокин с радостью согласился. Но в пути Меркурьев не справился с управлением и врезался в столб. Несмотря на то, что Сорокин был пристёгнут ремнём безопасности, он получил телесные повреждения, приведшие к значительной утрате трудоспособности, и вынужден был перейти на другую менее оплачиваемую работу. Но, учитывая дружеские отношения с Меркурьевым, претензий в его адрес не заявлял. В мае 2004 года Сорокин поссорился с Меркурьевым и предъявил в суд иск о возмещении вреда, причинённого его здоровью за всё время с момента аварии.

Истёк ли срок исковой давности?

Удовлетворит ли суд требования истца полностью?

**Решение**

Согласно статьи 208. Требования, на которые исковая давность не распространяется

Исковая давность не распространяется на:

требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ, кроме случаев, предусмотренных законом;

требования вкладчиков к банку о выдаче вкладов;

требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина. Однако требования, предъявленные по истечении трех лет с момента возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за три года, предшествовавшие предъявлению иска;

требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304);

другие требования в случаях, установленных законом.

Суд удовлетворит требование истца полностью.

1. (абзац в редакции, введенной в действие с 1 июля 2002 года Федеральным законом от 21 марта 2002 года N 31-ФЗ, - см. предыдущую редакцию). [↑](#footnote-ref-1)
2. Абзац утратил силу с 1 июля 2002 года - Федеральный закон от 30 декабря 2001 года N 196-ФЗ. - См. предыдущую редакцию. [↑](#footnote-ref-2)